

# APLICABILIDAD DE LOS MECANISMOS DE COBRO DE CUOTAS ATRASADAS EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL A LAS URBANIZACIONES CON CONTROL DE ACCESO

KARIANA ORTÍZ DÍAZ

I. Introducción.....	299
II. El sistema de control de acceso.....	299
A. Implantación y funcionamiento.....	300
III. El Consejo de Titulares como miembro de la Asociación de Residentes .....	301
A. Sanciones por incumplimiento del pago de la cuota según la Ley de Condominios.....	304
B. Responsabilidad de los adquirentes por deudas al condominio .....	305
IV. Titulares como miembros de la Asociación de Residentes .....	306
A. Sanciones por incumplimiento del pago de la cuota según la Ley de Control de Acceso .....	306
B. Responsabilidad de los adquirentes por deudas a la urbanización.....	306
V. No impedir el acceso al área bajo el sistema .....	308
VI. Conclusión .....	308

## I. INTRODUCCIÓN

Los condominios y las urbanizaciones están reglamentados bajo diferentes leyes y estatutos. Por consiguiente, es crucial determinar las consecuencias a raíz del incumplimiento de alguna disposición establecida en los Reglamentos de dichas comunidades. Específicamente, el incumplimiento con el pago de la cuota de mantenimiento del sistema de control de acceso conlleva ciertas penalidades. En el Régimen de Propiedad Horizontal, aplican los preceptos de la Ley de Condominios del 2003 y del Reglamento sobre Condominios. Por otra parte, las sanciones que aplican a los residentes de las urbanizaciones están establecidas en la Ley de Control de Acceso<sup>1</sup> y el Reglamento de Control de Tránsito y Uso Público de Calles Locales.<sup>2</sup> Tanto el Reglamento del Condominio como el Reglamento de la Urbanización deben ser compatibles con dichas normas.

## II. EL SISTEMA DE CONTROL DE ACCESO

En una comunidad donde convergen los titulares de un condominio y los de una urbanización, es necesario establecer los parámetros que determinan los deberes y derechos de las partes en cuestión. Particularmente, compete determinar los mecanismos de cobro de cuotas atrasadas del control de acceso aplicables en dicha comunidad. El sistema de control de acceso se implantó para

---

<sup>1</sup> Ley de Control de Acceso, Ley Núm. 21 del 20 de mayo de 1987, según enmendada, 23 LPRA §§ 64-64h (2002).

<sup>2</sup> Reglamento de Control de Tránsito, Uso Público de Calles Locales, Reglamento de Planificación Núm. 20 del 1989 [en adelante, Reglamento de Planificación Núm. 20].

proveer seguridad a los propietarios que se benefician del mismo. En *Asoc. Ctrl. Acc. C. Maracaibo v. Cardona*, el tribunal declaró la constitucionalidad de la Ley Núm. 21 del 20 de mayo de 1987, conocida como la Ley de Control de Acceso, que permite a los municipios y a las asociaciones de residentes poner en vigor dicha Ley.<sup>3</sup> Se enfatiza que la Ley autoriza el control del tráfico de vehículos de motor y del uso público de ciertas vías públicas residenciales. Se destaca la posible reglamentación del uso de las calles sin interferir irrazonablemente con los derechos constitucionales. La corte especifica que la Ley permite reglamentar, pero no prohibir, el acceso a las urbanizaciones con control de acceso. Además, se determina la facultad del uso de las instalaciones comunes a todo individuo.

Más aun, el alcance de la intervención del guardia de seguridad debe consistir en uno que interfiera lo mínimo con los derechos constitucionales de los ciudadanos. Por consiguiente, el guardia puede indagar respecto al destino o el propósito de visita del visitante y su nombre, de así solicitarlo el residente. Si el propietario opta por requerir el nombre de sus visitantes, el guardia mantendrá un registro de éstos. A su vez, el guardia podrá anotar el número de la tabilla del vehículo. La información requerida para tener acceso a la urbanización debe constar en un letrero. Por otra parte, el tribunal establece la validez del sistema de control de acceso aun cuando existan otras comunidades dentro de la urbanización. Según la Sección 1 de la Ley de Control de Acceso, el sistema de control de acceso que afecte a otras comunidades es permisible si la otra comunidad tiene una vía alterna de tránsito o no se le prohíbe el acceso a sus residentes.<sup>4</sup> Por último, determina que las calles de gran flujo vehicular no deben estar bajo este sistema.

### A. Implantación y funcionamiento

El Estado, mediante de la Ley de Control de Acceso, le delegó a los municipios el poder de implementar las medidas y los procedimientos para establecer el sistema de control de acceso, según el reglamento adoptado por la Junta de Planificación.<sup>5</sup> Si no se cumple con las disposiciones legales, el municipio impondrá una sanción monetaria cuyo importe no exceda de 250 dólares.<sup>6</sup> Además, puede revocar la autorización de la implantación del sistema si la infracción lo amerita y si se efectúa antes de su inscripción.<sup>7</sup> Uno de los requisitos para su establecimiento consiste en la creación de una Asociación de Residentes, una organización sin fines de lucro registrada en el Departamento de Estado, que se encarga de la administración y conservación de dicho sistema.<sup>8</sup> Su implementación requiere que no haya un inmueble del Estado para uso público dentro de esa comunidad, con excepción de las escuelas, los parques recreativos y los centros comunales.<sup>9</sup>

---

<sup>3</sup> *Asoc. Ctrl. Acc. C. Maracaibo v. Cardona*, 144 DPR 1 (1997).

<sup>4</sup> Ley de Control de Acceso, 23 LPRA § 64 (2002).

<sup>5</sup> *Id.* § 64e.

<sup>6</sup> Reglamento de Planificación Núm. 20 § 9.

<sup>7</sup> *Id.*

<sup>8</sup> 23 LPRA § 64a; véase también Reglamento de Planificación Núm. 20 § 2.06.

<sup>9</sup> Ley de Control de Acceso, 23 LPRA § 64a (2002).

La Asociación de Residentes o el desarrollador del proyecto de vivienda tienen la facultad de solicitar el permiso para la instalación del control de acceso.<sup>10</sup> Dicha solicitud requiere la aprobación del 75 por ciento de los propietarios e incluye un voto por vivienda y por escrito.<sup>11</sup> Si el desarrollador solicita el permiso, éste responde ante el municipio por alguna infracción hasta que haya entregado el 65 por ciento de las residencias.<sup>12</sup> Una vez constituida la Asociación de Residentes, ésta responderá por los incumplimientos.<sup>13</sup> Cabe destacar que el documento de revocación de autorización es válido si se presenta antes de la primera vista pública.<sup>14</sup> La Asociación tiene el deber de notificar a los dueños de las residencias por correo certificado de las gestiones del proceso de cierre;<sup>15</sup> esto debido a su efecto directo sobre los residentes quienes están obligados al pago de instalación, operación y mantenimiento del sistema de control de acceso.<sup>16</sup>

El permiso para el control de tráfico es inscribible en el Registro de la Propiedad como un gravamen real sobre la propiedad.<sup>17</sup> El permiso de instalación del sistema puede efectuarse a instancia del desarrollador o de alguna otra persona. Cuando es solicitado por el desarrollador, cada propietario deberá solicitar la inscripción en Escritura Pública e incluir la Certificación de la Junta de Planificación.<sup>18</sup> Por otra parte, si el permiso fue tramitado por otra persona, la Asociación de Residentes, en representación de más del cincuenta por ciento de los propietarios, deberá solicitar la inscripción mediante escritura pública e incluir la Certificación de Autorización, la declaración jurada de cada propietario y la descripción registral del inmueble.<sup>19</sup>

Una vez constituido el sistema de control de acceso, la Asociación de Residentes puede establecer una cuota para el pago de la instalación, operación y mantenimiento del sistema.<sup>20</sup> La constitución, el cobro y las sanciones por incumplimiento del pago de dicha cuota dependen del tipo de vivienda del titular y su relación con la Asociación. El condominio que comparte el sistema de control de acceso con la urbanización puede ligarse a dicho sistema bajo dos posibles supuestos: al Consejo de Titulares formar parte de la Asociación de Residentes o al cada titular inscribirse en la Asociación.

### III. EL CONSEJO DE TITULARES COMO MIEMBRO DE LA ASOCIACIÓN DE RESIDENTES

En el Régimen de Propiedad Horizontal, el Consejo de Titulares constituye la autoridad máxima, tiene personalidad propia y está compuesto por

---

<sup>10</sup> *Id.* § 64d-1.

<sup>11</sup> *Id.* § 64a.

<sup>12</sup> Reglamento de Planificación Núm. 20 § 9.

<sup>13</sup> *Id.*

<sup>14</sup> 23 LPRC § 64a.

<sup>15</sup> *Id.* § 64.

<sup>16</sup> *Id.* § 64a; véase también Reglamento de Planificación Núm. 20 § 7.01.

<sup>17</sup> Ley de Control de Acceso, 23 LPRC § 64d-1 (2002); véase Reglamento de Planificación Núm. 20 § 6.01.

<sup>18</sup> 23 LPRC § 64d-1; véase Reglamento de Planificación Núm. 20 § 6.02.

<sup>19</sup> 23 LPRC § 64d-1; véase Reglamento de Planificación Núm. 20 § 6.02.

<sup>20</sup> 23 LPRC § 64d-3.

cada uno de los titulares de los apartamentos. La Junta de Directores, el órgano directivo, tiene el deber de atender lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del Régimen.<sup>21</sup> Además, tiene la facultad de imponer el cobro de cuotas para el mantenimiento de las áreas comunes. En *La Nueva Ley de Condominios*, Michel J. Godreau enfatiza la relevancia de dicho pago que está revestido de un alto interés público.<sup>22</sup> Esta cuota se puede aumentar o disminuir a través de la determinación del presupuesto anual de gastos e ingresos.<sup>23</sup> Por consiguiente, el Consejo de Titulares tiene la potestad de aprobar el presupuesto anual por voto de la mayoría de los titulares. La clasificación de este voto como uno que requiere la aprobación de la mayoría se debe a que es para la conservación y mantenimiento de las áreas comunes y no afecta el disfrute de la propiedad.<sup>24</sup>

En *Consejo de Titulares v. Galerías Ponceñas, Inc.*, el tribunal distinguió entre los poderes y deberes del Consejo de Titulares y los de la Junta de Directores.<sup>25</sup> Enfatizó que el Consejo de Titulares posee una personalidad jurídica propia y la capacidad para tomar decisiones e incurrir en obligaciones conforme a la Ley y al principio de buena fe. Por consiguiente, el Consejo de Titulares tiene la potestad de aprobar, por mayoría de los titulares, la inclusión de la cuota del sistema de control de acceso en el gasto de mantenimiento. Por otra parte, la Junta de Directores administra el condominio de acuerdo con las disposiciones de la Escritura Matriz, el Reglamento del Condominio y a algún acuerdo establecido por el Consejo. Ésta, a su vez, tiene la potestad de cobrar la cuota de mantenimiento, que podría incluir la cuota del sistema de control de acceso. Esta cuota de mantenimiento está sujeta a sanciones por incumplimiento de pago que incluye la suspensión de los servicios de agua y luz. Se enfatiza que una actuación de la Junta de Directores o de alguno de sus miembros puede ser ratificada por el Consejo. Más aun, tiene la facultad de acudir a los tribunales para hacer cumplir sus poderes y deberes conferidos por ley. En este caso, se excluye al titular moroso del derecho al voto. Éste pretendía usar su voto para controlar las decisiones pues poseía la mayoría del por ciento de participación.

Según el Artículo 39 de la Ley de Condominios, los titulares están obligados a contribuir a los gastos de administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales, de ciertos elementos limitados y de cuantos más fuesen legítimamente acordados.<sup>26</sup> Por consiguiente, los titulares podrían determinar la necesidad de incluir el gasto del sistema de control de acceso como parte de la cuota de mantenimiento debido a la importancia de la seguridad en la conservación del inmueble. De este modo, todos los titulares del condominio

---

<sup>21</sup> Ley de Condominios, Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, según enmendada por la Ley Núm. 103-2003, Artículo 38d, 31 LPRÁ § 1293b-4.

<sup>22</sup> MICHEL J. GODREAU, LA NUEVA LEY DE CONDOMINIOS: GUÍA BÁSICA PARA ENTENDER EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN LA LEY 103 DEL 5 DE ABRIL DE 2003 50 (2003).

<sup>23</sup> Artículo 38d, 31 LPRÁ § 1293b-4.

<sup>24</sup> GODREAU, *supra* nota 22, en las págs. 23-24.

<sup>25</sup> Consejo Tit. v. Galerías Ponceñas, Inc., 145 DPR 315 (1998).

<sup>26</sup> Ley de Condominios, Artículo 39, 31 LPRÁ § 1293c.

estarían obligados a contribuir proporcionalmente a dicho pago.<sup>27</sup> Este desembolso se incurriría al igual que el pago por concepto del seguro comunal, que es un gasto sufragado por el Consejo de Titulares, quien se encarga de incluirlo en el presupuesto anual para su cobro como parte de la cuota de mantenimiento. Más aun, la cuota de mantenimiento no se establece arbitrariamente pues su cómputo está establecido por la Ley de Condominios. Específicamente, la base para determinar el por ciento de participación consiste en el por ciento que representa la superficie del apartamento en la superficie de la totalidad de los apartamentos en el inmueble.<sup>28</sup> Esto proporciona a los titulares una mayor confianza en el cobro de la cuota de mantenimiento y justifica las sanciones por incumplimiento de pago.

Por otra parte, la Ley para Propiciar y Flexibilizar el Desarrollo de Vivienda bajo el Régimen de Propiedad Horizontal incluye una enmienda al Artículo 39 de la Ley de Condominios que dispone que:

[Cuando] un condominio comparta el uso de áreas o instalaciones de acceso, seguridad . . . o de otro tipo para que sus titulares y residentes las usen en común con . . . [otro proyecto], el Consejo de Titulares . . . contribuirá a los gastos de operación, mantenimiento [y] seguridad . . . relacionad[o]s con dichas áreas e instalaciones, según las disposiciones que se establezcan para ello en la escritura matriz del condominio o en escrituras de convenios maestros, servidumbres en equidad u otros documentos constitutivos de condiciones restrictivas . . . . En defecto de disposición al efecto[,] . . . la forma de contribuir a dichos gastos se determina de conformidad con las disposiciones . . . del Código Civil de Puerto Rico . . . .<sup>29</sup>

Esta enmienda a la Ley de Condominios enfatiza la personalidad jurídica del Consejo de Titulares, que es considerado el ente adecuado para efectuar el cobro de la cuota del sistema de control de acceso. Más aun, procedería el establecimiento de la cuota del sistema como parte de la cuota de mantenimiento con la aprobación de la mayoría de los titulares. De esta manera, le aplicarían las sanciones por incumplimiento de pago establecidas en la Ley de Condominios, entre las que se encuentra la suspensión de los servicios de agua y luz. Por consiguiente, el Consejo de Titulares es el miembro idóneo para pertenecer a la Asociación de Residentes en representación de los titulares de un condominio.

A su vez, el desenvolvimiento del Consejo de Titulares conlleva mayores beneficios tanto para los titulares del condominio como para los residentes de la urbanización. Entre éstos se destacan la economía procesal, la efectiva administración, el eficiente cobro de la cuota del sistema de control de acceso y la equidad en cuanto a las disposiciones legales aplicables en la comunidad. Aunque estas comunidades están regidas por diferentes estatutos, ambas coinciden en

---

<sup>27</sup> Artículo 39, 31 LPRA § 1293c.

<sup>28</sup> Artículo 8, 31 LPRA § 1291f.

<sup>29</sup> Ley para propiciar y flexibilizar el desarrollo de vivienda bajo el Régimen de Propiedad Horizontal; enmendar los Artículos 3, 11 y 39 de, y añadir un nuevo Artículo 11B a, la Ley Núm. 104 de 1958, Ley de Condominios, Ley Núm. 17 del 13 de enero del 2012, P. de la C. 2529.

ciertos intereses como la protección de la propiedad privada, la eficiente administración de las instalaciones y su adecuado mantenimiento. Por consiguiente, la participación del Consejo de Titulares y de la Asociación de Residentes para la operación y el mantenimiento del sistema de control de acceso es esencial para mantener las propiedades seguras.

#### **A. Sanciones por incumplimiento del pago de la cuota según la Ley de Condominios**

El incumplimiento del pago de la cuota de mantenimiento conlleva la imposición de unas sanciones establecidas en la Ley de Condominios. El Artículo 39 de la Ley de Condominios establece una penalidad equivalente al diez por ciento del monto adeudado luego de quince días de incumplimiento o 120 días para el Estado.<sup>30</sup> Luego de este término, la penalidad aumenta a un doce por ciento. Además, la deuda devenga intereses al tipo máximo legal. De adeudar tres o más plazos consecutivos, se impone una penalidad adicional del uno por ciento mensual de la cantidad adeudada.

Más aun, se permite la privación del derecho al voto tanto en asuntos que requieren unanimidad como en los de mayoría. A este titular moroso se le pueden suspender los servicios de agua potable, electricidad, gas, teléfono y transmisión de voz, vídeo y data. Si reconecta alguno de estos servicios, deberá pagar el triple de la deuda más intereses. El Consejo de Titulares puede ordenar la suspensión de los servicios luego de la deuda de dos o más plazos consecutivos si así se dispone en el Reglamento del Condominio.<sup>31</sup> Luego del incumplimiento del primer plazo, la Junta de Directores notificará al titular de la posible suspensión y se asegurará de que esto no afecta la salud ni la vida de dicho titular.<sup>32</sup>

En *Maldonado v. Consejo de Titulares*, el tribunal determinó que el Consejo de Titulares tiene la potestad de interrumpir el servicio de agua potable a un deudor moroso.<sup>33</sup> Esto se justifica por la importancia de mantener los elementos comunes del condominio en buenas condiciones y asegurar el buen funcionamiento del Régimen de Propiedad Horizontal. Además, se concluye que la facultad de suspender el servicio de agua no infringe la ley, la moral ni el orden público. Más aun, se destaca la injusticia de que los titulares deudores se beneficien de los elementos comunes generales sin aportar una porción para su funcionamiento. Con relación a la cuota del sistema de control de acceso, la suspensión de los servicios por incumplimiento de pago procede al considerar dicho pago como parte de la cuota de mantenimiento por la importancia de la seguridad para la conservación del Régimen de Propiedad Horizontal. Esto demuestra la inclinación hacia la suspensión de los servicios de agua y luz como sanción por incumplimiento del pago de la cuota del sistema de control de acceso en un Régimen de Propiedad Horizontal que comparte dicho sistema con una urbanización. Cabe señalar que aunque algún titular se oponga, este mecanismo

---

<sup>30</sup> Ley de Condominios, Artículo 39, 31 LPRR § 1293c.

<sup>31</sup> -Artículo 38(i), 31 LPRR § 1293b; Véase GODREAU, *supra* nota 22, en la pág. 53.

<sup>32</sup> Artículo 38(i), 31 LPRR § 1293b; Véase GODREAU, *supra* nota 22, en la pág. 53.

<sup>33</sup> Maldonado v. Consejo de Titulares, III DPR 427 (1981).

de cobro aplicaría a todos los titulares que estén bajo el Régimen al incluirse, por voto de la mayoría, en la cuota de mantenimiento.

Por otro lado, el deudor deberá satisfacer la deuda a través de correo certificado con acuse de recibo. De no efectuar el pago dentro de quince días de su incumplimiento, se le podrá exigir por la vía judicial. Este método permite el embargo preventivo de los bienes del deudor. Cabe señalar que si el apartamento es arrendado, los cánones de arrendamiento pueden consignarse para satisfacer la cantidad adeudada. El artículo 40 de la Ley de Condominios dispone que el pago de la cuota de mantenimiento tiene preferencia sobre otros créditos con excepción de las últimas seis anualidades adeudadas por contribuciones que graven al apartamento, los créditos por la prima del seguro de dos años, los dos últimos dividendos del seguro mutuo y los créditos hipotecarios inscritos.<sup>34</sup>

### **B. Responsabilidad de los adquirentes por deudas al condominio**

Como la deuda por concepto de la cuota de mantenimiento constituye un gravamen real sobre el apartamento al ésta estar inscrita en el Registro de la Propiedad, el adquirente voluntario responde solidariamente por las deudas del transmitente.<sup>35</sup> Por consiguiente, las deudas por pago de cuotas de mantenimiento son exigibles tanto al deudor original como a su adquirente voluntario. Si el comprador satisface la deuda, éste puede recobrar del deudor la suma satisfecha. En *Asociación de Condómines v. Naveira*, el tribunal determina que el adquirente voluntario que responde por el pago de cuotas de mantenimiento adeudadas puede recobrar del deudor original la cantidad pagada.<sup>36</sup> Además, enfatiza que dicho pago es esencial para la adecuada conservación y administración del condominio y que está ligado al dominio del apartamento.

Por otra parte, el adquirente involuntario responde por las deudas de los últimos seis meses antes de transferir el apartamento.<sup>37</sup> Antes de esta Ley, el tribunal determinó en *Vázquez Morales v. Caguas Federal Savs.* que el acreedor hipotecario o adquirente involuntario ni sus adquirentes voluntarios responden por las deudas de las cuotas de mantenimiento.<sup>38</sup> En este caso, se pretendió proteger al acreedor que ostentaba un crédito preferente y promover el flujo de transacciones que culminen en la provisión de un hogar. Por tanto, el Consejo de Titulares como miembro de la Asociación de Residentes tiene la responsabilidad de cobrar la cuota de mantenimiento del sistema de control de acceso. Además, puede aplicar las sanciones establecidas en la Ley de Condominios entre las que se encuentran la interrupción de servicios y la supresión del derecho al voto en asuntos acordados por unanimidad o por mayoría.

---

<sup>34</sup> Ley de Condominios, Artículo 40, 31 LPRC § 1293d.

<sup>35</sup> Artículo 41, 31 LPRC § 1293e.

<sup>36</sup> *Asociación de Condómines v. Naveira*, 106 DPR 88 (1977).

<sup>37</sup> GODREAU, *supra* nota 22, en la pág. 52.

<sup>38</sup> *Vázquez Morales v. Caguas Federal Savs.*, 118 DPR 806 (1987).

#### IV. TITULARES COMO MIEMBROS DE LA ASOCIACIÓN DE RESIDENTES

Si los titulares del condominio se inscriben como miembros de la Asociación de Residentes, aplican los deberes, derechos y penalidades establecidas en la Ley de Control de Acceso. Es decir, los titulares de los apartamentos del condominio serían tratados como a los residentes de la urbanización bajo el mismo sistema de control de acceso. Estos propietarios deberán adherirse a la Escritura de condiciones restrictivas mediante la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad. Según la Sección 10 de la Ley de Control de Acceso, los residentes que están obligados al pago de la cuota de mantenimiento del control de acceso incluyen al propietario cuyo permiso está inscrito, a los propietarios que autorizaron la solicitud de establecimiento del sistema y todo adquirente de una propiedad sometida al sistema o en trámite de obtener el consentimiento del 75 por ciento de los residentes y así conste en actas.<sup>39</sup> La cantidad a pagar mensualmente se determina al inicio de cada año calendario o fiscal.

##### A. Sanciones por incumplimiento del pago de la cuota según la Ley de Control de Acceso

Todo propietario de la urbanización o del condominio que no cumpla con el pago de la cuota de mantenimiento del control de acceso, estará sujeto a las penalidades establecidas en la Sección 10 de la Ley Núm. 21 de 1987.<sup>40</sup> Entre éstas se destaca el pago de intereses al tipo máximo legal para préstamos personales. El propietario moroso será requerido del pago por correo certificado con acuse de recibo. De no efectuar el pago luego de quince días de la notificación, se le podrá exigir por la vía judicial. Bajo este método, el pago de costas y honorarios de abogados recae sobre el deudor. El residente que adeude tres o más plazos consecutivos costeará una penalidad adicional del uno por ciento mensual del total de la deuda. Más aun, si la propiedad es arrendada, el canon de arrendamiento se consigna al pago de la cantidad adeudada. Esto se debe a que el pago de la cuota es responsabilidad del arrendador o titular de la propiedad.<sup>41</sup> Cabe destacar que el cobro de las cuotas de mantenimiento del sistema de control de acceso tiene preferencia sobre otros créditos, con excepción de los créditos por las últimas seis anualidades adeudadas por contribuciones que gravan al inmueble y los créditos hipotecarios inscritos.<sup>42</sup>

##### B. Responsabilidad de los adquirentes por deudas a la urbanización

La Sección 12 de la Ley de Control de Acceso establece el pago de la cuota como un gravamen real sobre el inmueble.<sup>43</sup> Por tanto, el adquirente voluntario responde solidariamente por las cuotas adeudadas y podrá recobrar del deudor la

---

<sup>39</sup> Ley de Control de Acceso, 23 LPRA § 64d-3 (2002); véase además Reglamento de Planificación Núm. 20 del 1989 § 7.02.

<sup>40</sup> 23 LPRA § 64d-3.

<sup>41</sup> 23 LPRA § 64h.

<sup>42</sup> Ley de Control de Acceso, 23 LPRA § 64d-4; véase Reglamento de Planificación Núm. 20 § 7.03.

<sup>43</sup> 23 LPRA § 64d-5 (2002); véase Reglamento de Planificación Núm. 20 § 7.04.



cantidad satisfecha. Se requiere que el comprador sea notificado del gravamen por el pago del control de acceso antes de consumada la compraventa.<sup>44</sup> De no cumplir con este supuesto, el adquirente podrá incoar una acción en la que reclame al deudor el doble del monto adeudado y las costas y honorarios de abogados.<sup>45</sup> Además, el vendedor deberá notificar a la Asociación de los detalles de la compraventa, incluyendo el nombre del adquirente, la dirección y la fecha de la venta.<sup>46</sup>

Según la Sección 15 de la Ley de Control de Acceso, los residentes que no autoricen expresamente el establecimiento del sistema de control de acceso no están obligados al pago de la cuota.<sup>47</sup> En *Asociación Residentes Urb. Sagrado Corazón, Inc. v. Arsuaga Álvarez*, el tribunal reconoce el derecho de los residentes de una urbanización a oponerse a la implantación del sistema de control de acceso.<sup>48</sup> Estos residentes no están obligados al pago de la cuota para el establecimiento, operación y mantenimiento de dicho sistema. Tampoco están obligados a pertenecer a la Asociación de Residentes, pero tienen derecho al voto en las Asambleas. La Ley Núm. 21 de 1987 permite la aceptación del sistema por parte de un sólo propietario por vivienda. En este caso, la aceptación ocurrió después de dictada la sentencia de divorcio, pero antes de efectuarse la liquidación de la sociedad legal de gananciales. Por tanto, existe una comunidad de bienes y los titulares son copropietarios en igual proporción.

El acto en cuestión implica un acto de administración que requiere el consentimiento de la mayoría de los comuneros para que surta efecto. La autorización de la implantación del sistema de control de acceso va dirigida a obtener un mejor disfrute de la propiedad. Por consiguiente, para que la autorización de la implantación del sistema sea válida, es necesario el consentimiento de ambos propietarios. Por otra parte, la corte detalla que los nuevos adquirentes están sujetos al pago de cuotas de mantenimiento por adquirir una propiedad sujeta al sistema de control de acceso o en trámite para su implantación. Por el contrario, los dueños originales tienen la facultad de oponerse a la implantación del sistema o de revocar su autorización. Cabe señalar que si existe una sociedad legal de gananciales, aplica la disposición de la Ley de Control de Acceso que permite un voto por vivienda por lo que basta el voto de uno de los cónyuges para la aprobación del sistema.<sup>49</sup>

Todo residente tendrá acceso al área bajo el sistema en igualdad de condiciones y podrá votar en las asambleas celebradas por la Asociación, aunque no sea miembro de la misma.<sup>50</sup> Cabe destacar que si el desarrollador solicita el permiso o si se pacta en un contrato por escrito, el propietario queda obligado al pago de la cuota.<sup>51</sup> Por tanto, como los titulares de la urbanización y del

---

<sup>44</sup> 23 LPRA § 64d-5; véase Reglamento de Planificación Núm. 20 § 7.04.

<sup>45</sup> 23 LPRA § 64d-5; véase Reglamento de Planificación Núm. 20 § 7.04.

<sup>46</sup> 23 LPRA § 64h.

<sup>47</sup> *Id.* § 64g.

<sup>48</sup> *Asociación Residentes Urb. Sagrado Corazón, Inc. v. Arsuaga Álvarez*, 160 DPR 289 (2003).

<sup>49</sup> *Id.* en la pág. 304.

<sup>50</sup> *Id.* en la pág. 302.

<sup>51</sup> Reglamento de Planificación Núm. 20 § 10.

condominio son miembros de la Asociación de Residentes, ésta se encarga de cobrar las cuotas de mantenimiento del sistema. Además, el residente que no cumpla con dicho pago será penalizado según las sanciones establecidas en la Ley de Control de Acceso. En este caso, no aplican las penalidades establecidas en la Ley de Condominios por lo que no se le pueden interrumpir los servicios ni suprimir el derecho al voto en las Asambleas de la urbanización.

#### V. NO IMPEDIR EL ACCESO AL ÁREA BAJO EL SISTEMA

Con relación al pago de cuotas, de mantenimiento o de control de acceso, no hay una obligación de recibir el pago parcial de la deuda.<sup>52</sup> Por tanto, de no cumplir con dicho pago, se imponen las penalidades señaladas. En especial, no se le puede impedir el acceso a los propietarios como sanción por incumplimiento de esta obligación. El sistema de control de acceso es válido siempre y cuando no se le impida el acceso vehicular o peatonal a los residentes del complejo bajo este control.<sup>53</sup> Es decir, no se le puede privar el acceso a ninguna persona que muestre un fin legítimo. La Ley de Control de Acceso enfatiza el carácter público de las calles por lo que no se le puede impedir el acceso a los residentes ni a sus visitantes. Su propósito consiste en proveer una mayor seguridad y no en privatizar las comunidades bajo dicho sistema.

#### VI. CONCLUSIÓN

El sistema de control de acceso es un mecanismo del Estado para proveer una mayor seguridad a los ciudadanos. Su propósito primordial consiste en proteger la vida y la propiedad. En el artículo *El poder de vigilar*, Ivette Pérez expone que el propósito de la Ley de Control de Acceso consiste en prevenir la criminalidad.<sup>54</sup> Cabe enfatizar el carácter público de las calles por lo que se puede controlar, pero no impedir el acceso al complejo bajo este sistema. Controlar conlleva el acto de vigilar, regular o fiscalizar el acceso a las calles.<sup>55</sup> Por tanto, toda persona que muestre un fin lícito puede acceder a la urbanización o a otra comunidad en el predio controlado. El registro más riguroso de los visitantes requiere el consentimiento de los residentes.

La Sección 11.01 del Reglamento Núm. 20 establece el libre acceso a los entes que proveen servicios esenciales y a toda persona autorizada por el propietario.<sup>56</sup> Esto demuestra que el impedir arbitrariamente el acceso a cierta comunidad implica una violación a los estándares de la Ley de Control de Acceso. Por otra parte, la función de la Asociación de Residentes consiste en establecer, administrar y mantener el sistema de control de acceso. Este cuerpo está encargado de disponer las normas que regulan dicho sistema en el Reglamento de la Urbanización. Estos preceptos que obligan a los propietarios que se adhieren a la Asociación no pueden ser contrarios a la Ley, la moral ni al orden público.

---

<sup>52</sup> Art. 1123 Cód. Civ. PR, 31 LPRA § 3173 (1930).

<sup>53</sup> Ley de Control de Acceso, 23 LPRA § 64 (2002).

<sup>54</sup> Ivette Pérez Vega, *El poder de vigilar: control de acceso a comunidades y calles en Puerto Rico*, 44 REV. JUR. UIPR 119, 124 (2010).

<sup>55</sup> *Id.* en la pág. 119–20 (2010).

<sup>56</sup> Reglamento de Planificación Núm. 20 § 11.01.

Es más favorable que el Consejo de Titulares de un condominio, bajo un mismo sistema de control de acceso de una urbanización, forme parte de la Asociación. De esta manera, podría cobrar la cuota de mantenimiento del sistema como parte de la cuota de mantenimiento de las áreas comunes. Este gasto se clasificaría como un gasto administrativo que requiere la aportación proporcional de cada titular del condominio. Además, aplicarían las disposiciones del Reglamento del Condominio, según establecidas en la Ley de Condominios.

De otro modo, cuando cada dueño es miembro de la Asociación, aplican las disposiciones del Reglamento de la Urbanización que van conforme a la Ley de Control de Acceso. En este caso, es la Asociación quien tiene la facultad de exigir el pago de la cuota e imponer las sanciones que proceden según la Ley. Por tanto, es esencial determinar la relación entre los organismos administrativos de las comunidades bajo el sistema de control de acceso. Esto se debe a que estas comunidades están reglamentadas bajo diferentes preceptos legales. Aunque ambos contienen diversas penalidades por el incumplimiento del pago de la cuota de mantenimiento del sistema, ninguno prohíbe el acceso al proyecto bajo dicho sistema como sanción. Esto responde al énfasis que la Ley Núm. 21 de 1987 le provee al libre acceso a las calles de dominio público.